

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 633-0759530

באר גנים - מגרש 1662



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

דרום  
חוף אשקלון  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין קדמי במגרש מגורים א' בהתאמה לבנייה הקיימת כמסומן בתשריט מ- 5 מ' ל- 4.3 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית באר גנים - מגרש 1662

ומספר התכנית

מספר התכנית 633-0759530

1.2 שטח התכנית 0.507 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
קואורדינאטה X	162493
קואורדינאטה Y	622886

**1.5.2 תיאור מקום**

באר גנים - מגרש 1662  
רחוב משעול הרימון 5

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: ניצן ב'

נפה אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניצן ב'	משעול הרימון		

באר גנים - מגרש 1662

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3155	מוסדר	חלק	158	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 39. הוראות תכנית תמא/ 39 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 39



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליאס ישראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליאס ישראל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות והוראות בנייה	15: 09 28/11/2019	אליאס ישראל	28/11/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	09: 01 05/05/2021	אליאס ישראל	22/12/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יאיר אלחדד			ניצן ב'	משעול (הרימון 1)	5	052-5672645	08-6758759	lazar@nati601.com
	פרטי	שלומית אלחדד			ניצן ב'	משעול (הרימון 1)	5	052-5672645	08-6758759	lazar@nati601.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באר גנים - רח' רימון 5.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאיר אלחדד			ניצן ב'	משעול (הרימון 1)	5	052-5672645	08-6758759	lazar@nati601.com
פרטי	שלומית אלחדד			ניצן ב'	משעול (הרימון 1)	5	052-5672645	08-6758759	lazar@nati601.com

(1) כתובת: באר גנים - רח' רימון 5.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יאיר אלחדד	יאיר אלחדד			ניצן ב'	משעול הרימון (1)	5	052-5672645	08-6758759	lazar@nati601.com
חוכר	אלחדד	שלומית אלחדד			ניצן ב'	משעול הרימון (1)	5	052-5672645	08-6758759	lazar@nati601.com

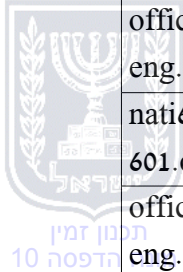
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

(1) כתובת: באר גנים - רח' רימון 5.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אליאס ישראל	19166	שיא חדש בע"מ	אשקלון	גבעון	14	08-6755625	08-6758759	office@si-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594		אשקלון	אייר (1)	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati601.com
אדריכל בינוי	אדריכל	ירון ישראל	20637533	שיא חדש בע"מ	אשקלון	גבעון	14	073-7417226	08-6758759	office@si-eng.co.il

(1) כתובת: נתי מדידות - רח' אייר 6-אשקלון.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי קו בניין בהתאם לבנייה קיימת בהיתר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין קדמי מ- 5 מ' ל- 4.3 מ' לפי סעיף 62א(א)(4).

שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	506.74	100
סה"כ	506.74	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	506.74	100
סה"כ	506.74	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מבנה מגורים צמוד קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות ומרתף. בריכת שחיה, חנייה מקורה, פרגולות, מחסן. יותר שימוש משרדי לפעילות בתחום מקצועו החופשי של בעל יחידת הדיור והכל בתחום זכויות הבניה המותרות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> הוראות בנוגע לאזור מגורים:</p> <p>1. חלק משטח הגג בכל בניין יקורה גג רעפים משופע, גובה הבניין המרבי, מדוד ממפלס הכניסה עד לרום הגג, לא יעלה על 9.5 מ'.</p> <p>2. תותר הקמת חדר בעליית גג הרעפים בשטח שלא יעלה על הנקוב בטבלת זכויות הבניה, גודל מקסימלי של עליית הגג יהיה לפי הקומה שמתחתיה.</p> <p>3. לכל יחיד יותרו שטחי שירות הנקובים בטבלת זכויות הבניה, כדלהלן:</p> <p>א. חניה מקורה לשתי מכוניות בתוך קווי הבניין ו/או מחוץ לקווי הבניין עד לקו בניין 0 ליד גבולות המגרש הקדמי והצדדי.</p> <p>ב. מחסן בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתף צמוד לבניין במסגרת קווי הבניין, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, עם כניסה מהחצר בלבד.</p> <p>ג. לא תותר הרכבת שערים למבנה החניה שיפתחו לכיוון המדרכה מחוץ לקו המגרש.</p> <p>ד. תותר בניית קומת מרתף אחת, מתחת למפלס הכניסה בה יותרו שימושים למחסן, ממ"ד, חדר כביסה וכד'.</p> <p>ה. תותר הקמת בריכת שחיה פתוחה (בלתי מקורה) בכל אחת מחצרות הבתים במרחק שלא יקטן מ 1.0 מ' מגבול המגרש.</p> <p>מיקום הבריכה ומתקניה יפורט בתכנית פיתוח המגרש שתאושר על ידי הוועדה המקומית:-</p> <p>(1) הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>(2) בחיבור מערכת המים אל הבריכה, יוצתקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>(3) מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית, באופן שלא ייגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר, שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>



מגורים	4.1
<p>(4) תותר הקמת פרגולה (בלתי מקורה) מקורות ועמודי בטון ו/או מחומרים אחרים שתבלוט עד ל- 2.0 מ' מחוץ לקו הבניין האחורי 0</p> <p>(5) תותר בניית צקירות חצר משק בלתי מקורה בגובה שלא יעלה על 2.0 מ' מחוץ לקווי הבניין הצדדי או האחורי עד לגבולות המגרש (קו בניין 0) בהסכמת השכנים.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	60	(1)	70	220	500	1	מגורים	מגורים	
4.3	(2)	(2)	(2)	2	9.5	1							

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברה של שטחי שירות ובשטחים עיקריים עיליים למרתף ובתנאי שסה"כ שטחי השירות והשטחים העיקריים המותרים יהיו כקבוע בטבלה זו ..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר שאושרה.

### 6.2 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

### 6.3 היטל השבחה

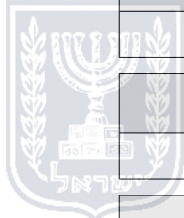
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**פרק 26 - זכויות והוראות בניה**

קוי בניה (2)	מס' קומות מעל מפלס הכניסה	זכויות בניה במ"ר				גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' יח"ד	יעוד
		סה"כ	שרות-תת-קרקעי (מרתף)	שרות עילי	עיקרי עילי			
כמסומן בתשריט	2 ק'	350 מ"ר	60 מ"ר	70 מ"ר	220 מ"ר	500 (1) מ"ר	1	אזור מגורים צמוד קרקע
כמסומן בתשריט (3)	2 ק'	755 מ"ר	120 מ"ר	140 מ"ר	495 מ"ר	1,000 מ"ר (1)	2 יח"ד + יח"ד הורים	מגרש מאוחד
כמסומן בתשריט	1 ק'	1300 מ"ר		300 מ"ר	1000 מ"ר	3,700		מסחר
	2 ק'	עפ"י פרוגרמה מפורטת ובאישור הועדה המקומית						מבני ציבור
		20%		10%	10%			ש.צ.פ. קהילתי
כמסומן בתשריט	3	80%		30%	50%	5000 מ"ר		אזור משולב
		עפ"י פרוגרמה מפורטת של הרשויות המוסמכות ובאישור הועדה המקומית.						מתקנים הנדסיים

**הערות :**

- (1) תותר סטיה של עד 5% בגודל המגרש המינימלי.
- (2) קוי הבנין, באזור מגורים צמוד קרקע, לחניה, למבני עזר ולבריכת שחיה - ראה בגוף התקנון.
- (3) קו בניין צידי בין שני מגרשים באזור מגורים צמוד קרקע שהפכו למגרש מאוחד. יהיה 0. קווי בנין קדמי ואחורי במגרש מאוחד. ישארו כמסומן בתשריט.
- (4) תותר העברה של שטחי שרות ושטחים עיקריים עיליים למרתף ובתנאי שסה"כ שטחי השרות והשטחים העיקריים המותרים יהיו כקבוע בטבלה זו.

